

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	28.05.2009	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	16.06.2009	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/83.01 "Edith-Viehmeister-Straße" für das Gebiet zwischen der Straße Auf der Großen Heide und dem in Richtung Norden verlaufenden Fußweg im Westen, einer Grenzlinie entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Straße Teichsheide im Süden sowie der Straße Jöllheide im Nordosten zzgl. zweier Teilflächen östlich der Straße Jöllheide  
- Stadtbezirk Mitte -  
Entwurfsbeschluss**

### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Mitte 20.10.2005 TOP 9, UStA 25.10.2005 TOP 14, Drucks.-Nr. 1513 (Grundsatzbeschluss)  
BV Mitte 19.04.2007 TOP 11 und 24.05.2007 TOP 9, 09.08.2007 TOP 13, UStA 12.06.2007 TOP 20, 21.08.2007 TOP 4.1, Drucks.-Nr. 3516 (Aufstellungsbeschluss)

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/83.01 "Edith-Viehmeister-Straße" für das Gebiet zwischen der Straße „Auf der Großen Heide“ und dem in Richtung Norden verlaufenden Fußweg im Westen, einer Grenzlinie entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Straße Teichsheide im Süden sowie der Straße Jöllheide im Nordosten zuzüglich zweier Teilflächen östlich der Straße Jöllheide wird gemäß §§ 2 und 3 Abs. 3 BauGB mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes notwendigen Planungsleistungen werden durch einen betroffenen Grundstückseigentümer getragen, so dass der Stadt Bielefeld hierdurch keine Kosten entstehen.

Der Stadt Bielefeld entstehen mit Durchführung dieser Maßnahme anteilmäßig Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen, für Kanalbaumaßnahmen, die Herstellung des zentralen Regenwasserrückhaltebeckens und die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen. Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt für die nicht-städtischen Flächen im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung zu finanzieren sind, befreien. Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen durch entsprechende städtebauliche Verträge dem Erschließungsträger übertragen werden.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag**

### Verfahrensablauf und Anlass der Neuaufstellung

Zwischen 1997 und 2002 hat die Stadt Bielefeld das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. III/3/83.00 "Jöllheide" durchgeführt. Der auf der Grundlage des in einem Workshopverfahren prämierten Entwurfs des Büros Pesch und Partner, Herdecke entwickelte Bebauungsplan wurde am 28.11.2002 als Satzung beschlossen.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes konnte dieser trotz verschiedener Anläufe nicht umgesetzt werden. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die Marktsituation im Bereich Wohnungsbau in der Stadt Bielefeld, die sich in den vergangenen Jahren verändert hat.

Die seinerzeit für den größten Plangebietsteil getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr vollständig dem heutigen Bedarf. Dies betrifft u. a. die relativ eng gefassten Festsetzungen für den Bau von Hausgruppen („Reihenhäusern“) auf Teilen der Baufelder. In diesem Marktsegment besteht heute nur noch eine geringe Nachfrage.

Am 25.10.2005 ist ein Grundsatzbeschluss durch den UStA nach vorheriger Beratung in der BV Mitte am 20.10.05 gefasst worden.

Die Bezirksvertretung Mitte sowie der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben dann in ihren Sitzungen am 09.08.2007 bzw. 21.08.2007 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/3/83.01 „Edith-Viehmeister-Straße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 08.10.2007 bis zum 12.10.2005 beim Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 16.10.2007 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Sitzungssaal des Bauamtes durchgeführt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen der im Oktober / November 2007 durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

### Abgrenzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/83.01 "Edith-Viehmeister-Straße" soll für das Gebiet zwischen der Straße Auf der Großen Heide und dem in Richtung Norden verlaufenden Fußweg im Westen, einer Grenzlinie entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Straße Teichsheide im Süden sowie der Straße Jöllheide im Nordosten zuzüglich zweier Teilflächen östlich der Straße Jöllheide erfolgen.

Die Teilflächen zwischen Bahnlinie und der neuen Bebauungsgrenze im Westen, die im rechtskräftigen B-Plan Nr. III/3/83.00 als Wohngebiete für bis zu 4-geschossigen Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, sollen nicht in die Neuaufstellung einbezogen werden.

### Planungsziele

Ziel der Bebauungsplan-Neuaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der geänderten Nachfrage am Wohnungsmarkt entsprechende und auch wirtschaftlich umsetzbare Wohnbebauung zu schaffen, ohne das städtebauliche Grundgerüst des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig zu verwerfen.

Aus heutiger Sicht erscheint es deshalb zweckmäßig, die Festsetzungen für das Plangebiet insgesamt etwas flexibler zu gestalten, um eine erfolgreichere Vermarktung zu ermöglichen.

Das Plangebiet soll wie bislang den gewachsenen Wohnstandort nach Norden in Richtung der Bahnlinie und nach Osten in Richtung des Landschaftsschutzgebietes baulich abrunden und einen neuen Siedlungsrand definieren. Das Planungsziel, die Bebauung nach Osten aufzulockern und so einen landschaftsgerechten Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu bilden, wird aufrechterhalten. Die Ausrichtung der Baukörper passt sich überwiegend der vorgegebenen Geländeneigung an und ermöglicht eine Nutzung der Solarenergie.

Die ursprünglich angestrebte stärkere Verdichtung im Wohngebiet sowie das im B-Plan umgesetzte städtebauliche Konzept führte zu einem hohen Erschließungsaufwand (Straßenräume mit vergleichsweise breiten Querschnitten und großzügigen Wendeanlagen, Stellplatzanlagen, Platzanlagen, etc.). Das Erschließungssystem soll nunmehr insgesamt soweit möglich und zweckmäßig reduziert werden und damit kostengünstiger geplant werden.

Zusammenfassend werden im Rahmen der Neuaufstellung folgende Veränderungen des Planes angestrebt:

- Vereinfachung der Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise). Damit verbunden Flexibilisierung der Bestimmungen zur Anzahl der Geschosse, Dachneigung und zu Trauf- und Firshöhen.
- Reduzierung des Erschließungsaufwandes (Anpassung der Straßenquerschnitte, geringfügige Anpassung des Erschließungsnetzes, Entfall der Platzanlagen und der Flächen für den Bau von Gemeinschaftsstellplatzanlagen).

Das geplante Erschließungssystem soll so organisiert werden, dass weiterhin auch eine abschnittsweise Realisierung des Wohngebietes möglich bleibt.

Das angestrebte Baukonzept, das beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt ist, sieht die Schaffung von ca. 100 neuen Wohnhäusern vor. Diese sollen, statt wie bislang überwiegend als Reihenhäuser, der heute erkennbaren Nachfrage entsprechend als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.

#### Umweltprüfung und -bericht

Bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Umweltauswirkungen eingehend untersucht und die verschiedenen Einzelaspekte ausführlich behandelt worden. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die Abwägungen gelten im Kern auch für die Neuaufstellung des neuen Bebauungsplanes. Die wichtigsten Ausführungen zu verschiedenen Gesichtspunkten sind in den einzelnen Kapiteln der Begründung bereits dargelegt. Auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung ist entsprechend der seinerzeitigen rechtlichen Grundlage geprüft und das Ergebnis und die einzelnen Wirkungen des Vorhabens umfassend beschrieben worden.

Aufbauend auf den seinerzeitigen Ermittlungen und Ausführungen wurden alle umweltrelevanten Gesichtspunkte des geplanten Vorhabens in Bezug auf ihre Auswirkungen ergänzend ermittelt und in dem erforderlichen Umfang weiter untersucht, um die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen. Die Stellungnahmen der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bei der Erarbeitung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem eigenständigen Umweltbericht dargestellt, dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen.

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/83.00 "Jöllheide" ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/83.01 "Edith-Viehmeister-Straße" erfasst werden.

Weitere Vorgehensweise

Auf Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. III/3/83.01 "Edith-Viehmeister-Straße" soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht Anlage A und B der Beschlussvorlage**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/83.01 "Edith-Viehmeister-Straße"****Vorentwurf**

- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Vorentwurf, Gestaltungsplan
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/83.01 "Edith-Viehmeister-Straße"****Entwurf**

- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Begründung einschließlich Umweltbericht